

XLIX Legislatura

DEPARTAMENTO
PROCESADORA DE DOCUMENTOS

Nº 1612 de 2023

Carpeta Nº 4004 de 2023 | Comisión de Vivienda y Territorio

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY Y AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA

Se establecen normas para deudores en UR

Versión taquigráfica de la reunión realizada
el día 8 de noviembre de 2023

(Sin corregir)

Preside: Señora Representante Cecilia Cairo.

Miembros: Señoras Representantes Gabriela Barreiro, Elsa Capillera, Dayana Pérez, Carmen Tort y señores Representantes Federico Casaretto, Walter Cervini y César Vega Erramuspe.

Invitados: Por el Banco Hipotecario del Uruguay: Presidenta doctora Casilda Echevarría acompañada por el Director economista Gabriel Frugoni, el Gerente General economista Álvaro Carella, el doctor Héctor Dotta, la Gerente de Riesgos economista Laura Zunino, la doctora Soledad Carreres y la doctora Flavia Olveira

Por el Movimiento de deudores de BHU y ANV en UR: doctora Rosmarie Rosas, Mónica Álvarez y Gimena Bas.

Secretaria: Señora Florencia Altamirano.

═══════II═══════

SEÑORA PRESIDENTA (Cecilia Cairo).- Habiendo número, está abierta la reunión.

Les damos la bienvenida a la Comisión de Vivienda y Territorio de Diputados.

El Banco Hipotecario nos pidió en el día de ayer ser recibidos. Como estamos ante un tema bastante arduo, resolvimos recibirlos enseguida, porque hay decisiones que vamos a tomar rápidamente y queríamos poder escuchar la voz del Banco.

Saludamos y damos la bienvenida a la presidenta del Banco Hipotecario del Uruguay, doctora Casilda Echevarría; a la economista Laura Zunino; a la contadora Soledad Carreres; a la doctora Flavia Olveira; al economista Gabriel Frugoni; al economista Álvaro Carella, y al doctor Héctor Dotta.

Como ustedes saben, estamos considerando un proyecto de ley que tiene que ver con los deudores en UR y UI. Se trata de un proyecto de ley que se votó en el Senado por unanimidad y nosotros lo tenemos desde el miércoles pasado.

En realidad, el miércoles pasado había una mayoría que consideraba que era necesario votarlo en el momento. El Frente Amplio pidió una semana para estudiarlo. Suerte que lo hicimos, porque ahora nos han pedido audiencia varios.

Con el ánimo de poder escuchar la voz de todos, si les parece, les damos la palabra, para que nos digan exactamente qué creen ustedes que tenemos que saber.

SEÑORA ECHEVARRÍA (Casilda).- Buenos días, presidenta; buenos días a todos los miembros de la Comisión.

Gracias por recibirnos con la celeridad con que lo hicieron. Como usted bien dijo, presidenta, nosotros pedimos ayer la audiencia.

También nosotros, al recibir el proyecto que venía ya aprobado por unanimidad desde el Senado, nos pusimos rápidamente a estudiarlo y tenemos algunas consideraciones de orden técnico -por supuesto que también de orden de conveniencia-, y creo que es importante ahondar en los temas técnicos en esta Comisión. ¿Por qué? Porque eso va a hacer que sea aplicable la ley que establezca el Parlamento.

Si la señora presidenta está de acuerdo, le cederé la palabra al economista Carella, nuestro gerente general, para que hable de estos temas que acabo de mencionar.

SEÑORA PRESIDENTA.- Adelante.

SEÑOR CARELLA (Álvaro).- Buenos días.

Gracias por recibirnos.

Como planteaba recién la doctora Echevarría, nosotros, al tomar contacto con el proyecto aprobado por unanimidad en el Senado hace algunas semanas, nos pusimos a trabajar en analizarlo desde varios temas, sin ir al fondo de varios asuntos en los que el Banco ya había fijado posición hace un tiempo. Tratamos de analizar el proyecto y ver qué aspectos entendíamos que era necesario modificar, para que la implementación fuera mejor, más ordenada y algunos otros temas vinculados con la capacidad de cuantificar la cantidad de beneficiarios y otros temas similares.

El primer aspecto que nosotros detectamos como el más relevante es que el proyecto tiene detrás el concepto de que las deudas debieran extinguirse en un plazo de cuarenta años. Sin embargo, el proyecto hace referencia a la fecha de originación del crédito, independientemente de quién sea el titular del crédito hoy. Eso para nosotros es un tema muy relevante, porque en la práctica los créditos hipotecarios son adquiridos por otras personas y el titular actual del crédito hipotecario no necesariamente es el mismo

que el que lo adquirió originalmente. En una proporción muy significativa de los créditos que están hoy en UR quienes los adquirieron lo hicieron hace relativamente pocos años. Es una diferencia muy significativa haber adquirido un crédito conociendo las condiciones relativamente recientes, devoluciones de los numerarios; no sabemos los acuerdos particulares a los que llegaron entre comprador y vendedor, si hubo un descuento o no, etcétera.

Entendemos que esas son dos situaciones muy distintas. Hay deudores que pueden llegar a tener relativamente pocos años; menos años inclusive que los propios deudores en UI, que empezaron a contratar créditos con el Banco hace unos quince años. Ese es un primer aspecto que nos parece muy relevante tener en cuenta, porque el concepto de ir al crédito original y no ir a la antigüedad que tiene el deudor actual con el crédito, para nosotros es un tema muy significativo que hace, en el fondo, a que si el concepto son los cuarenta años, en realidad hay una perforación de dicho concepto que puede ser enorme en términos de cantidad de clientes.

SEÑORA ECHEVARRÍA (Casilda).- Lo que queremos significar con esto es que el Senado lo que ha trasmitido a través de este proyecto es que quiere beneficiar a aquellos deudores cuyo pago ha sido muy extenso en el tiempo, justamente con el tema de las novaciones y cesiones. No tomamos los que son por herencia; a esos los mantendríamos dentro del concepto general de los cuarenta años, pero los que compraron los inmuebles recientemente y adquirieron el crédito por cesión no estarían en el concepto de lo que quiere el Senado y, sin embargo, no se ve reflejado en el texto.

Eso es lo que queremos decir.

SEÑOR CARELLA (Álvaro).- Como dice la presidenta, el punto es en definitiva el concepto de novación y de cesión, que es un instrumento muy utilizado.

Desde que existe el crédito en UI, en la práctica un deudor elegía: tomaba un crédito en UI para cancelar el crédito del deudor anterior o le compraba el crédito en las mismas condiciones que venía a quien era el titular anterior del inmueble. Entonces, no solo puede aumentar muy significativamente el volumen de créditos, sino que el concepto ese de fondo de los cuarenta años claramente se perfora y, además, en buena parte de esos casos se encontraban con alternativas de ir al mostrador de enfrente, tomar un crédito nuevo y cancelar el crédito anterior.

Para cerrar el tema de las novaciones y las cesiones, quiero mencionar que inclusive hay obligación regulatoria por parte del Banco Central de mantener la información diez años para atrás, con lo cual si el último deudor adquirió el crédito hace nueve años, la información que estamos obligados a mantener es de ese tenor, con lo cual hasta desde el punto de vista práctico ir a los cuarenta años, cuando en realidad el que está vinculado al crédito hace ocho, nueve, quince años que lo está, hasta es complejo desde el punto de vista operativo.

SEÑORA ZUNINO (Laura).- En línea con lo que menciona el gerente general, en realidad, cesión y novación jurídicamente son nuevos créditos y para nuestro regulador también es un nuevo crédito, por lo cual está el artículo mencionado en la recopilación de que, en realidad, del resguardo de información es un plazo relativo a la extinción del crédito anterior. Es decir que no obliga a guardar esa información más de diez años.

SEÑORA ECHEVARRÍA (Casilda).- En definitiva, lo que nosotros queremos resaltar, más allá de las cuestiones operativas y de la justicia, digamos, es que no refleja el proyecto lo que ha querido el Senado establecer, es decir: beneficiar a aquellos que han estado pagando más de cuarenta años, incluso treinta o los anteriores, porque lo hace en escala. En el texto no se refleja lo que ha querido el Senado.

Nosotros se los comentamos a ustedes, porque esto no sería modificar la voluntad del Senado, sino simplemente hacerla constar en el texto.

SEÑOR CARELLA (Álvaro).- Por último, el otro punto que está relacionado con eso también es que, obviamente, esto hace muy compleja la valuación, porque hay incertidumbres sobre quiénes eran los deudores originales y la fecha en la que contactaron con el crédito. En nuestras estimaciones, podría estar toda la cartera del Banco Hipotecario en UR, es decir, podríamos estar hablando de un *stock* de créditos de entre US$ 450 millones y US$ 500 millones, que es bastante distinto a todas las estimaciones que se venían trabajando, porque siempre había focalización. En mayor o menor medida los borradores de proyectos tenían focalización; este no lo tiene, virtualmente.

Después hay otro aspecto que para nosotros también es importante. El proyecto del Senado plantea que sea un fideicomiso de administración. Toda la experiencia que hay a nivel bancario en fideicomisos de créditos originados primariamente por bancos tiene la forma de fideicomisos financieros. Para eso, hay una experiencia acumulada en el mercado, mucho mayor que para fideicomisos de administración en este tipo de créditos. Lo más claro es que los fideicomisos que se originaron cuando el Banco Hipotecario se reestructuró, entre 2008 y 2010, y que hoy administra la Agencia Nacional de Vivienda, tienen forma de fideicomiso financiero. Para eso hay todo un aparataje desde el punto de vista regulatorio, que es de mucho más simple implementación que el fideicomiso de administración. Por eso, entendemos también que en una lógica de minimizar riesgos y ayudar a la implementación es razonable seguir el camino de lo que ya es la experiencia en este tipo de operaciones y de estructuración.

SEÑORA ECHEVARRÍA (Casilda).- Este tema, que parece solo semántico, sobre cómo se llama el fideicomiso es muy importante. ¿Por qué? Porque el fideicomiso de administración solo puede administrar aquello que uno le indica, es decir, tenés tales créditos, lo que hacés es cobrarlos, darle el fruto de esos créditos al beneficiario. Eso sería un fideicomiso de administración. Sin embargo, la casuística que se da en los créditos hipotecarios es muy grande, y ¿qué es lo que sucede con esto? Que se ata las manos a aquel que vaya a poder determinar alguna quita, alguna espera individual y, entonces, otra vez no se expresa aquí lo que realmente el Senado quiso plasmar.

O sea que más allá de lo que dice Carella, que es totalmente lógico y además real, que todos los fideicomisos han sido financieros por esta razón, sería más razonable que se denominara como un fideicomiso financiero.

SEÑOR CARELLA (Álvaro).- Con relación al punto anterior o vinculado con él, también está quién es el administrador fiduciario que se designa.

Los créditos hipotecarios tienen bastantes diferencias con la mayor parte de los créditos de otro tipo y en el Uruguay, por la vía de los hechos, la institucionalidad ha hecho que el Estado tenga a República Afisa como uno de los administradores fiduciarios y a la Agencia Nacional de Vivienda, que también tiene facultades para eso. Toda la experiencia en gestión de fideicomisos originados en créditos hipotecarios la tiene la Agencia Nacional de Vivienda; no la tiene República Afisa, con lo cual también entendemos que ahí hay una experiencia acumulada en el país que sería bueno aprovechar y no innovar demasiado en ese tema, porque, en realidad, uno, *a priori*, puede llegar a desconocer incluso los problemas de instrumentación que hay con gente que nunca administró una cartera de ese tipo, frente a otra que lleva quince años administrando carteras de perfil y de características similares.

También con relación al rol de la Agencia Nacional de Vivienda y yendo a aspectos inclusive más operativos, la Agencia cuenta con el mismo sistema informático que el Banco Hipotecario; han evolucionado con algunas diferencias en estos últimos años, pero es el mismo sistema informático, y existen desarrollos en ambas instituciones para hacer migraciones de créditos. Las últimas no llevan tanto tiempo de realizadas, o sea que sería ajustar programas, probarlos al estado actual de los sistemas de ambas instituciones. Esta es una diferencia enorme a ir con un agente que nunca administró créditos hipotecarios y que, a su vez, nunca operó con el Banco Hipotecario.

Asimismo, entendemos que el camino de una implementación que pueda hacerse en tiempos razonables y reduciendo lo más posible los riesgos operativos, las fallas eventuales que a nivel informático siempre ocurren o pueden ocurrir cuando uno aborda este tipo de cosas de esta magnitud; además de que no solo por el rol de la Agencia Nacional de Vivienda como el único virtualmente que ha administrado fideicomisos financieros de créditos hipotecarios, sino por la particularidad del relacionamiento entre las dos instituciones, el camino más prudente es el de que sea la Agencia el administrador fiduciario.

SEÑORA ECHEVARRÍA (Casilda).- Simplemente, quiero resumir lo que dijo el economista Carella.

Precisamente, este es otro de los aspectos en los cuales no se representa lo que sería la voluntad del Senado. ¿Por qué? Porque República Afisa lo que ha hecho es nada más que ejecutar créditos vencidos, es decir, tiene un *software* totalmente diferente. Todos sabemos acá lo que es el desarrollo de un *software*. Entonces, República Afisa tendría que hacer un desarrollo de un *software*, probarlo, testearlo y todo eso, y jamás iría con los plazos que están previstos en el proyecto del Senado.

En conclusión, nosotros para esta primer parte decimos que sería adecuado manifestar que los créditos fueran transferidos a un fideicomiso financiero y administrado por la ANV.

SEÑOR CARELLA (Álvaro).- Otro aspecto que entendemos relevante es el vinculado con la comisión. Un administrador fiduciario va a cobrar una comisión, pero en el proyecto del Senado no aparece cómo tienen que ponerse de acuerdo con la magnitud de la comisión, lo cual entendemos que es un problema.

El proyecto lo que establece es que se tengan que poner de acuerdo entre el administrador fiduciario y el Ministerio de Economía y Finanzas. El Banco Hipotecario es beneficiario de esto. No tener que acordar con el Banco Hipotecario la comisión hace que virtualmente en la valuación de los activos del Banco esto tenga una incidencia muy significativa, porque para un auditor, bueno,… El Banco Hipotecario no interviene en la definición, le puede venir dada. Desde ese punto de vista, la comisión puede ser desde cero al ciento por ciento, con lo cual hoy inclusive la valuación de cuánto valen nuestros activos para quien los mira, dice: "Bueno, tienen esta contingencia de que, en realidad, los créditos de los cuales van a ser beneficiarios no se sabe cuál es la comisión que está fijada y, además, no tienen injerencia en la fijación de la comisión que cobre el administrador fiduciario, y eso puede hacer que los créditos hoy valgan cero". Podrán no ser cero, pero el orden de magnitud entre cero y cien, al no decir nada, es muy significativo, y mucho más significativo si el Banco Hipotecario no está considerado dentro de la ley como uno de los actores que tiene que intervenir y ponerse de acuerdo en la cuantía de la comisión.

SEÑORA ECHEVARRÍA (Casilda).- Lo que dice Carella es de especial importancia, además -aquí tenemos a la contadora Soledad-, porque nosotros tenemos que proyectar

para el futuro, como cualquier empresa, qué patrimonio vamos a tener, qué posibilidades vamos a tener de crédito y demás, y este es uno de los aspectos que podrían modificar sensiblemente aquellos montos con los cuales contaríamos. Como dice Carella, en la medida en que quien fija la comisión no tiene efecto sobre el patrimonio restante, puede tomar cualquier número como comisión.

Entonces, esos son dos aspectos que mencionó Carella que queremos resaltar. Es lógico que el Banco Hipotecario, al ser beneficiario, tenga injerencia en la fijación de la comisión en el fideicomiso; es muy importante para la proyección del flujo del propio Banco Hipotecario.

SEÑORA CARRERES (Soledad).- Como decían el economista Carella y la señora presidenta, las incertidumbres que tenemos ahora para proyectar los números y en los tiempos que estamos, generan problemas para cuantificar el impacto que tendría el proyecto sobre los números del Banco.

Obviamente, el Banco recibe depósitos del público y, por lo tanto, la confianza de este de que sus depósitos van a estar así, como nuestros créditos. Por lo tanto, algunos de estos aspectos que mencionaban, que entendemos son perfectibles en la ley, podrían hacer que estas incertidumbres que estamos teniendo para registrar el efecto del proyecto disminuyan y darle confianza a los auditores, al público en general y a nuestros reguladores.

SEÑOR CARELLA (Álvaro).- Otro punto que entendemos importante es que se establece que el objeto del fideicomiso es reestructurar los créditos. Ahí entendemos que se terminó acotando excesivamente el cometido del fideicomiso, puesto que es bastante más que eso.

En buena medida, como decía la presidenta, que el fideicomiso fuera financiero le otorgaría un nivel de flexibilidad mayor, pero hablar taxativamente de eso en la práctica reduce la capacidad que tiene quien administra el fideicomiso de hacer lo que está en el propio espíritu de la ley; decir que es reestructurar lo acota significativamente.

SEÑORA ZUNINO (Laura).- Simplemente, quiero decir algo respecto al objeto, como exponía Carella, y es que, en realidad, debería tener las más amplias potestades de gestión sobre esa cartera, potestades que hoy la ANV ya tiene por ley; o sea que en ese caso la ley ni siquiera debería prever específicamente, porque la ANV ya las tiene. Esto es lo que implique toda la cancelación de los créditos, la concesión a la hipoteca, las ejecuciones extrajudiciales, que son potestades que hoy también tienen el BHU y la ANV. O sea que no sea solo reestructura, sino también aplicar todos los beneficios de la ley, incluidas las quitas, ampliar el objeto del fideicomiso, como está planteado en la ley, que entendemos que era el sentido que tenía la redacción, pero quedó limitado únicamente a reestructurar en la redacción que está con media sanción.

SEÑORA CARRERES (Soledad).- Es importante que la ANV ya administra fideicomisos financieros, tiene todo armado, toda su plataforma, para enviar retenciones de sueldo. Tiene la agencia de cobranza, cobra a través de Abitab, Red Pagos, tiene todos los procesos armados para darle continuidad y que no se interrumpa el sistema de pagos de todos estos créditos, que es importante, también mismo para que el deudor no tenga la incertidumbre de dónde pagar. La ANV ya tiene todo armado igual que nosotros; no sabemos si eso con el otro fiduciario sucedería.

SEÑOR CARELLA (Álvaro).- Por último, sin perjuicio de lo que pueda agregar el resto de la delegación del Banco, un punto que también entendemos importante refiere a los plazos de implementación que se consideran. Entendemos que están también muy

relacionados con varias de las cosas que dijimos antes. Hay varias cuestiones de la formulación que se aprobó en el Senado que conspiran contra los tiempos.

No obstante eso, entendemos que los tiempos que se plantean son muy exiguos, a la luz de la experiencia que hay en otros fideicomisos, que ninguno ha sido de esta magnitud. La reestructura del Banco y la originación de fideicomisos que hoy administra la Agencia Nacional de Viviendas fue en etapas. Hay arriba de diez fideicomisos porque por un tema hasta de prudencia se fueron estructurando fideicomisos de cierta magnitud, donde todos los problemas jurídicos y activos estaban aceitados. Unos meses después se fideicomitía otra cartera. Se fueron haciendo gradualmente. El monto que se terminó fideicomitiendo en esas épocas es más grande que el actual, pero con una lógica de prudencia en términos de no hacer todo en una única operación.

Entendemos que los plazos que están planteados en la ley son muy exiguos para el ambicioso volumen de cartera que están previstos. De la experiencia que nosotros tenemos en el Banco, incluso de lo que hemos visto de otros actores del sistema bancario, en fideicomisos que son más simples porque son de créditos al consumo, que tienen un aparataje de garantías, etcétera, muy inferior, o sea que todos los temas jurídicos del fideicomiso son más simples en créditos al consumo, en general, no se plantan plazos inferiores a los ciento ochenta días.

Plantearlo en sesenta días y algo más, como está en el proyecto, entendemos que potencia los eventuales riesgos operativos que tengan las dos instituciones y que los deudores terminen en un interregno en que el crédito no tienen muy claro donde está. Jurídicamente puede estar en un lado, operativamente puede estar en otro y eso, incluso, hasta puede dificultar los cumplimientos que en términos sanos se les exige, de que se mantengan al día para poder recibir los beneficios de la ley.

SEÑORA ECHEVARRÍA (Casilda).- No sé si todos los señores integrantes de la Comisión tienen claro cómo fue el momento en que se creó la ANV.

Se hicieron once fideicomisos, en los cuales se iban justamente transfiriendo los créditos con distintos criterios para ser administrados por la ANV y limpiar así lo que era la operativa bancaria que debía cumplir el Banco Hipotecario.

Por lo tanto, la experiencia de la cual hablaba Carella es mucha en el Banco Hipotecario, porque ya fideicomitimos once fideicomisos. En ese transitar, tenemos claro que no es posible transferir toda la información que debe llevar nombres propios y todo el tema del crédito individual de cada uno en ese corto tiempo.

Por lo tanto, consideramos que los plazos son otro aspecto que quizás sería bueno ajustar, de modo de poder dar cumplimiento fehaciente a lo que pudiera ser la próxima ley.

SEÑORA REPRESENTANTE CAPILLERA (Elsa).- Ya que están acá, quisiera hacerles una consulta.

Ustedes mencionaron una comisión, y me gustaría saber de cuánto sería, porque no dijeron el monto, si es que lo tienen programado.

SEÑORA ECHEVARRÍA (Casilda).- No nos compete a nosotros decir cuál es el monto.

Podemos sugerir si a los miembros de la Comisión les parece razonable dar una opinión respecto de cuál es la comisión actual de la ANV, que es del 20 %, pero eso asociado a aquellos fideicomisos iniciales que tenían una morosidad altísima. Entonces, era lógico que fuera más alta la comisión, porque se cobraba menos. La comisión va

sobre lo que cobren. Por lo tanto, nosotros estimamos que quizás pudiera establecerse en la ley que lo vamos a resolver, pero con un tope determinado.

SEÑOR CARELLA (Álvaro).- Respecto a cómo está la cartera actual que administra la Agencia, la proporción daría que la comisión no podría ser superior al 7 %, y ahí ya no nos estamos concentrando en cómo estaba esa cartera cuando se fue del Banco Hipotecario, que tenía más del 50 % de morosidad y ahí le fijaron la comisión del 20 %. Si hiciéramos que la simplificación sea fuerte, considerando cómo está la ANV hoy, que tiene mucha menos morosidad que en aquel momento -tiene más o menos entre tres y cuatro veces la morosidad del Banco Hipotecario-, con lo cual si hacemos una relación absolutamente lineal, creemos que un tope del 7 % debiera ser suficiente, además de los volúmenes.

SEÑORA ECHEVARRÍA (Casilda).- Sí, considerando justamente el tema de la morosidad, quizás lo más lógico sería el 5 %, pero si hacen una regla, como dice el economista Carella, una regla directa sin considerar la morosidad original, sino la actual, quizás, hasta el 7 %; la verdad es que nos inclinamos más por el 5 %.

SEÑOR FRUGONI (Gabriel).- Buenos días.

Coincidiendo con todo lo que se ha dicho, quisiera agregar algunas puntualizaciones nada más. Una es sobre este último punto, simplemente aprovechar y repasar lo que se dijo.

Evidentemente, una comisión en un fideicomiso está relacionada con el riesgo; ese riesgo está relacionado con la posibilidad de cobro. En ese momento, cuando se traspasaron esas carteras, tenían entre un 50 % y un 60 % de morosidad; ahora es menor al 4 % -este dato no se dijo-, es de un 3,5 %. Hoy, la morosidad, que es parte de este supuesto problema, es del 3,5 %. Por lo tanto, hoy en el mercado la tasa relacionada con eso anda en el orden del 5 %, si no en menos. Entonces, claro, parece bastante evidente que si uno es beneficiario de un fideicomiso, va a ser parte de la determinación de la comisión o, por lo menos, fijarla porque, si no, va a pasar lo que se hablaba hoy, directamente se bajan los activos si fueran muy altos, porque eso, en definitiva, se va a restar, para entenderlo bien, de lo que va a recuperar el beneficiario de ese fideicomiso. Si voy a recuperar más, voy a tener un valor; si voy a recuperar menos, tendré otro, y eso hace a la certeza de la que se habló aquí.

Voy a hacer puntualizaciones de las cosas que ya se dijeron, pero simplemente para aclarar sobre el proyecto que está presentado.

En cuanto a las novaciones, además de todo lo que se dijo, que es cierto en cuanto al espíritu, hay una gran injusticia igual -lo quiero decir con estas palabras porque es así-, porque no es lo mismo darle un beneficio a alguien que compró hace cuarenta años que a alguien que compró hace cinco años. Es así de claro; tres, ocho, siete, diez, pongan el número que quieran. Por lo pronto, es acotar el margen de un daño que se puede, inclusive, haber disparado en estos años, con todo lo que se ha comentado: el que compró hace dos años y tiene treinta y ocho años anteriores va a ser un beneficiario y, entonces, el saldo no lo pagaría más. Así de clara es la diferencia entre tomar una novación como crédito original o tomarlo como nuevo, como debería ser.

Aparte de todo lo que se dijo del tema, de cómo está eso, es interesante conocer la opinión que tiene de todo esto el Banco Central; es una opinión que sería bueno tenerla porque a nosotros nos ha hecho observaciones de ese tipo, como la que se decía hoy, y al banco le han dicho: "Ojo con esto". El Banco Central tiene una opinión importante en todo esto, así como sobre el fideicomiso financiero. Lo del fideicomiso financiero y la elección no es trivial, por todas las características que tiene y las posibilidades que da

una verdadera administración. Esto en alguien que no tiene experiencia, que no tiene el *software* y todavía siendo un fideicomiso de administración, es un caos.

Entonces, hablé de la novación, hablé de la comisión; lo del fideicomiso tiene que ser financiero. La comisión, evidentemente, tendría que ser laudada entre las partes que están interesadas, no aparece el BHU; simplemente reafirmo lo que ya se dijo, y sería interesante para todos estos temas, para mí, tener la opinión del Ministerio de Economía, porque hay un conjunto de cosas aquí que no son congruentes con una solución. Ante ustedes, tengo que decir lo que pienso, que ya se ha dicho pero hay que resumirlo: es un proyecto que tiene un diagnóstico que no es correcto, la UR no fue un problema, no está ahí el problema que tiene, tampoco está ahí la focalización de la necesidad de vivienda en cuanto a destinar fondos públicos. Tanto es así que se hizo un estudio desde 1985 al 2000, mes a mes -son ciento noventa y dos meses-, y salió un 15 % más barato por haberlo tomado en UR que en UI, y en un momento que subió, porque a la salida de la dictadura subió la UR, si lo hubiéramos hecho antes, no se imaginan la diferencia que habría. O sea que es un diagnóstico incorrecto.

Mi preocupación mayor -ya viene una cosa votada- es corregible; sobre todo, lo que más me preocupa a futuro, por ejemplo, son las deudas en UI, porque si esto se determina así como viene y no se corrige, no se lo mejora por lo menos pensando en el futuro, ya no va a tener incentivo el banco, en particular, para prolongar períodos, para dar soluciones que da hoy: por año hace trescientas reestructuras, y eso es acondicionar los problemas que tienen los clientes con las posibilidades que puede dar el banco que, generalmente, en una realidad determinada, son plazos. Bueno, ese incentivo no lo van a tener más. La mayor preocupación es, aparte de la gran injusticia de focalizar en un problema que está mal diagnosticado, que está pésimamente diagnosticado, el futuro de las deudas en UI, porque si esto saliera como está, bueno, ya hay incentivos a futuro que no se pueden dar más; reestructura no se pueden hacer más, no sería conveniente porque mañana van a venir del mismo club para pedir una reestructura, porque lo que puede hacer el banco cuando alguien tiene problemas que trata de solucionar -el problema no son las ejecuciones, esa no es la solución para el banco- es decir: "Bueno, te doy más plazo con menos cuotas", y se alarga, no se han amortizado en lo concreto, están estudiados los casos, no vale la pena hablar ahora; ustedes creo que ya lo saben.

Lo que digo, entonces, es: ¿qué es lo importante para enfocarnos? Para mí, hay un daño que va a quedar hecho; bueno, es focalizar mejor el daño, minimizarlo, entonces, y por eso estas correcciones mínimas que van a focalizar más, por ejemplo, lo de las novaciones. Sobre todo, me importa que deje con un margen de maniobra a futuro el tema del resto de los deudores en UI, que en este caso son los que va a seguir el banco, porque si esto se complicara mucho, bueno, ya es crítica, para mí, la situación de una banca pública con ese tipo de depresiones que se pueden generar a futuro y a que uno les está abriendo la puerta.

SEÑOR REPRESENTANTE CERVINI (Walter).- Sin ánimo de entrar en debates y sabiendo que la delegación que está representando al banco tiene puesta la camiseta del banco y piensa en lo mejor para el banco y para el país, pienso que no podemos perder un elemento fundamental, y es que el banco tiene un contenido social importante. Si estamos analizando esto como una financiera o como una banca privada, no tiene mucho punto de conexión con lo que buscamos hacer con las acciones parlamentarias.

Un razonamiento de bolichero de barrio es que una cuenta que se paga no se puede tener, en los números del boliche, como que está para cobrar, si está paga. Entonces, quiero que me expliquen, en lo posible, por qué los años en los que se pagó, cuando se hace el cambio de titularidad, estarían perdidos. ¿No se cobraron? ¿El Banco Hipotecario

siguió con la casa? ¿La persona que hizo el traslado a un crédito nuevo siguió con la casa? El claro ejemplo en el que se pagó durante treinta y ocho años pero el que viene nuevo hace cuatro años y lo que quedó para atrás se perdió, quiero que me lo expliquen, porque no quedó claro cómo es el tema. Se me generó la duda de si esos años no se cobraron, porque puede ser que el beneficio lo tenga quien tiene el último tramo de años, pero también es verdad que se pagaron todos los años anteriores, o de qué manera continuarían con la vivienda si no se pagaron.

¿Explico bien cuál es la pregunta que quiero hacer? Quedó la duda.

También sin ánimo de entrar en debate, cuando se manifiesta por parte de la delegación que se tendría que rever a futuro las reestructuras o se tendría que ver a futuro las soluciones, bueno, creo que tengo que marcar la no discriminación porque, para mí, el Banco Hipotecario tiene que tener un rol social importante y tiene que estar abierto siempre a atender cualquier tipo de soluciones que permitan a la población acceder a la vivienda, y que permita tener, por lo menos, el intercambio para mejorar situaciones complicadas que puede tener parte de la población. Entonces, no quiero entrar en debate, no corresponde en la Comisión, no es el ánimo, pero me parece que tenemos que marcar posiciones porque lo entiendo distinto, y en la exposición se dio así.

SEÑORA REPRESENTANTE BARREIRO (Gabriela).- Le doy la bienvenida a la delegación; realmente, han sido muy claros en los planteos.

En la línea de lo que decía el diputado Cervini, a mí también me quedan esas dudas con respecto a los contratos de novación. Por ejemplo -perdonen la ignorancia-, cuando alguien adquiere un bien de otro que hace años que vive en la vivienda, le da un dinero, supuestamente, por el precio que el hombre ha pagado al Banco Hipotecario. Entonces, lo que no me queda muy claro es el tema del contrato de novación: es alguien que adquirió la vivienda hace cuatro años, pero en realidad la adquirió de alguien que le pagó al Banco Hipotecario por esos años. También la pregunta es si ustedes tienen el número de las personas que están en esas condiciones, con los contratos de novación, si tienen algún estudio en ese sentido.

Había otras preguntas que por suerte ya me las contestaron; no entendía bien lo del fideicomiso de administración y financiero, cuál era la diferencia, y en realidad la duda que tengo es con respecto al tema que plantea Cervini y que, en definitiva, me gustaría tener algún número que me oriente para saber de cuántas personas estamos hablando que se beneficiarán, que hoy tienen esos contratos de novación recientes.

SEÑOR REPRESENTANTE VEGA (César).- Puedo ir más adelante porque son más bien preguntas que no tienen que ver exactamente con el tema.

Quería preguntarles cómo les fue en el Senado, por qué están acá, si tuvieron el tiempo necesario para poder aclarar todo esto, porque si lo aclararon en la Comisión del Senado, evidentemente que no fueron escuchados.

(Diálogos)

——Tengo mi postura acerca del Banco Hipotecario, y se llevaría alguna sorpresa.

Para ubicarnos, lo que quería saber es cuántos créditos por día está dando el banco y cuántos ahorristas nuevos tuvo en 2023.

SEÑOR REPRESENTANTE CASARETTO (Federico).- Les doy la bienvenida a los invitados.

Me queda clara la postura del banco, que es una postura más unánime, políticamente, porque a veces recibimos delegaciones de directorios que vienen con

distintas posturas. Me queda clara la posición de lo del fideicomiso, lo administrativo versus lo financiero; me queda claro lo del tema de República Afisa; me queda clara la postura de la comisiones; me queda claro lo del sistema informático, que también es una cosa a tener en cuenta. O sea, esas cosas la Comisión después las va a debatir y verá si acuerda o no hacerle alguna modificación. Lo que no me queda claro es la primera parte de la exposición, respecto a lo que han planteado sobre las cesiones, las novaciones. O sea, ha transmitido el banco que el espíritu que el Senado quiso buscar, que entiendo es el mismo espíritu que el banco también persigue, no se plasma en el articulado del proyecto que hoy estamos tratando.

¿Hay alguna posibilidad, a fin de tener insumos de discusión, de que el banco nos pueda hacer llegar un artículo que sí contemple ese aspecto? En las próximas horas, porque de repente es un tema de redacción. Me parece que es un tema atendible este de las cesiones, y creo que ha quedado manifestado en actas que la voluntad es compartida pero que, en el momento de plasmarlo en el papel, no se está logrando el objetivo que se busca. Me parece que es una cosa importante poder tenerlo como insumo para esta Comisión; después resolveremos si nos conforma o no, si tenemos que hacerle más modificaciones. Me parece que sería bueno, y máxime si, obviamente, ustedes conocen la materia mucho más específicamente que nosotros, poder saber cuál sería la reacción que contempla o que, por lo menos, evita esa dificultad a la hora de aplicarlo.

SEÑORA ECHEVARRÍA (Casilda).- En primer lugar, quería comentarle al diputado Cervini que nosotros tenemos una Carta Orgánica que hoy nos rige y que, justamente, fue derivada de aquel momento en que se separó la ANV del Banco Hipotecario del Uruguay, y que justamente toda la parte, digamos, estrictamente social y con un margen de maniobra mucho mayor es el de la ANV, por lo cual en este momento en que hay una voluntad legislativa de dar un tratamiento especializado a algunos créditos, es lógico que se pasen a la ANV y no se administren en el Banco Hipotecario del Uruguay, justamente para no perforar lo que sería una coherencia del banco, que está regido por el Banco Central del Uruguay. Eso es lo lógico, que se haga ese fideicomiso que se plantea en el Parlamento, para que luego se pase a la ANV, que es la que debe administrar con estas particularidades los créditos.

SEÑOR FRUGONI (Gabriel).- Sin ánimo de entrar en polémica, el asunto es que el banco tiene ahora un rol diferente, luego de la reestructura, que no quiere decir que no intenten todos sus sentidos ser un banco que se preocupa; por eso mismo la reestructura: si el banco no se hubiera preocupado de esa especie de rol social, que le queda un poco menos que antes y por eso la parte social está en la ANV -por eso es que este fideicomiso naturalmente, por un tema institucional, debería estar en la ANV, porque es lo que debe cuidar-, nosotros abogamos por una focalización de los problemas y, en todo caso, pasaron quince años; es decir, como se hicieron aquellos fideicomisos, bueno, a ver en qué casos encontrábamos problemas ahora para pasar un nuevo contingente a la institucionalidad que tiene las herramientas para tratarlo socialmente, y el Banco Hipotecario, que por eso le ha ido bien, fue el que se dedicó a competir en el mercado; no tiene esas otras funciones, las tiene la ANV.

Por supuesto que tengo el defecto de que me importa no solo el Banco Hipotecario: me importa la equidad en general del Estado, políticamente. Si uno hiciera análisis después de esta medida, luego de eso, el tema de equidad en cualquier indicador, el de Gini, si usted quiere, le va a dar peor; esto acá no está focalizando bien. Así que, en cuanto a si nosotros estaríamos haciendo un bien social acá, no, no es así.

Para poner un ejemplo de novación -que después quiero que lo complementen los especialistas-, acá parte el problema de los deudores: en cuarenta años no es que hayan

pagado el 100 % de la amortización, capaz que en cuarenta años se amortizó un 20 %. Este es el problema central de la novación. Entonces, quizás yo lo vendí hace treinta y ocho, pero no pagué el 98 % del crédito, no amorticé 98 %, por todas estas cosas que decimos qué significan, en definitiva, plazos largos, es no pago, a veces porque se achicó cuota, casi que no llegó a amortizar, y pagó intereses; lo que hizo fue mantenerse en la vivienda por una cifra menor que el alquiler. Hoy, este conjunto que estamos hablando paga en promedio menos que un alquiler. Entonces, ¿qué hace generalmente?: bueno, me conviene antes que alquilar; voy pagando intereses y se me va aplazando. Entonces, quizás alguien novó con treinta años la vivienda -por poner un ejemplo cualquiera-, pero no tiene amortizado el 70 u 80 % de la vivienda, tiene amortizado el 40 %. Entonces, el que viene, que tiene que amortizar el 60 %, se va a ver beneficiado con esto en cinco años. Esto es resumido, después puede hacerse técnicamente. Y por supuesto que sí a su consulta, tenemos artículos para poder aportar la posibilidad de hacer eso.

Yo les puedo pasar algo más exacto, pero había algo más de concepto de las novaciones, porque el tema de la novación quiero redondearles que ese es el problema. Uno habla de cuarenta años, pero para que sepan, un crédito común, pagas al día todas las cuotas, a veinticinco años, con las tasas de intereses del mercado inmobiliario, lleva dos años y pico, según lo que uno haya puesto como cuota, pero básicamente, con la cuota mínima posible, con los ingresos que accedan a eso, les va a llevar dos veces y media, va a pagar dos veces y media el capital en veinticinco años. Entonces, cuando dicen: "Pagué dos veces y media", eso es lo normal en un mercado inmobiliario, a esa tasa; no es la de consumo, que evidentemente es una tasa de interés mucho más alta.

Entonces, hay cuestiones que uno tiene un sentido que parece común, pero que no funciona con el tema financiero a largo plazo, en veinticinco años. Uno se cayó, ya lleva veinticinco años habiendo pago en fecha todas las cuotas. Ahora, de las carpetas que hemos visto, pagan tres, después paga uno. Cuando quisimos acordar eran treinta y cinco años o cuarenta pero claro, no se amortizó, no se pagó. ¿Por qué? Porque se priorizó bajar la cuota, y eso es tiempo. La otra solución que me quedaba era a futuro, lo del Banco.

Lo que quiero decir es que si mañana el incentivo es "no se puede dar más crédito porque va a pasar más plazo, no se puede bajar más la cuota", lo que le queda al Banco es rematar. Si todas estas unidades hubieran estado en la actividad privada, habrían sido rematadas y no hubieran tenido problemas económicos.

Gracias.

SEÑORA ECHEVARRÍA (Casilda).- En otras palabras, lo que dice el economista Frugoni es que en aras de mantener un criterio social en el Banco Hipotecario del Uruguay, dentro del marco de lo que es un banco, regulado por el Banco Central y por su Carta Orgánica, siempre se ha priorizado, no solo en esta administración sino también en las anteriores, mantener una cuota que sea pagable por las familias.

Naturalmente, cuando se toma un crédito por equis cantidad de plata, en la medida en que se baja la cuota que se está pagando, en esas cuotas hay más intereses que al principio, porque se alargó el plazo.

Entonces, hay que ver que lo que se ha priorizado siempre es que la gente no pierda su casa.

Pongamos el ejemplo de un alquiler: si una persona no puede pagar un alquiler, ¿qué pasa? El propietario le va a decir: "Mirá: yo también cuento con este ingreso. Por lo tanto, no te puedo permitir quedarte en la casa, y te voy a pedir que me la devuelvas".

Entonces, el equilibrio que hace el Banco Hipotecario es entre las normas que lo rigen -bancocentralistas y de la Carta Orgánica- y priorizar que las personas no pierdan la casa.

Para contestar al diputado Vega sobre las actividades que hace el Banco Hipotecario, entre las cuales está el otorgamiento de crédito, le voy a dar la palabra al economista Carella.

SEÑOR CARELLA (Álvaro).- El Banco Hipotecario este año lleva concedidos casi 900 créditos; probablemente terminemos el año otorgando entre 1.050 y 1.100 créditos.

Un crédito hipotecario es un proceso relativamente largo, no desde que el cliente presenta la solicitud de crédito, sino bastante antes. O sea, el proceso normal es: una persona se interesa por la eventualidad de ser propietario, va al Banco, se estudian sus ingresos y se le dice "Usted puede tomar un monto de hasta equis" y la persona sale al mercado. Nuestra estadística promedio es que después de los primeros contactos con el Banco vuelve seis meses o un año después. O sea, ese tiempo le lleva mirar el mercado, ver qué inmuebles hay por el monto que podría llegar a recibir de crédito, más lo que tenga ahorrado individualmente, y después que vuelve al Banco el proceso es que en cuarenta y cinco días está el crédito concedido. Durante ese año el cliente viene varias veces con ideas respecto de "Encontré este inmueble; todavía no quiero presentar la solicitud de crédito, porque no quiero correr con costos". Ahí se hace un intercambio con los funcionarios del Banco, se ve la situación del inmueble, se ve la situación del deudor, el deudor se va con eso, negocia con el eventual vendedor del inmueble y vuelve al Banco con ese o con otro en equis tiempo; es un parto de gestación lenta.

La demostración de que es un parto de gestación lenta es que nosotros damos uno de cada tres créditos del mercado. O sea el mercado tiene el tamaño que tiene, crece relativamente poco por año y el Banco en competencia -obviamente que la situación es incomparable cuando el Banco era monopólico- en los últimos trece o catorce ha estado promedialmente siempre en uno de cada tres créditos originados en el mercado de crédito.

SEÑORA PRESIDENTA.- No quiero entrar en el debate específico del ahorro en UI, porque hace mucho tiempo que está instalado.

(Interrupciones)

——Voy a hacer la síntesis de lo que se habló, y se repetirán las preguntas que no fueron respondidas.

Tenemos el proyecto acá, y quiero dejar claro al Banco Hipotecario en qué situación estamos.

El proyecto tiene algunas definiciones que el miércoles pasado casi se votaron a tapa cerrada; pedimos una semana, por lo menos, para ver artículo por artículo y saber de qué estábamos hablando. Ahora pidieron reunión ustedes, la Agencia Nacional de Vivienda; los deudores también nos pidieron ser recibidos cinco minutos, porque ellos pensaban que hoy votábamos. Digo esto para que entiendan en la situación en la que estamos.

Es muy importante lo que hoy nos dice el Banco Hipotecario de que algunas cosas que están en ese articulado votado por el Senado, cuya intención y espíritu era contemplar determinadas cosas, en realidad, como está redactado podría comprender un universo mucho más amplio. ¿Estamos de acuerdo en eso? Bien.

Entonces, el primer problema que tenemos son las novaciones, que no sea el titular original del crédito, sino el que está en ese momento -ese sería un problema y también dijeron que el Banco Central también plantea esa dificultad- y la pregunta que hizo la diputada Gabriela Barreiro que quedó sin contestar -creo que también el señor diputado Federico Casaretto- fue cuál es el universo de esas novaciones que cambiaron de titularidad, de cuánta gente hablamos.

La segunda cosa que está planteando el Banco Hipotecario es que el fideicomiso pase de administrativo a financiero, por todo lo que eso significa en la gestión del crédito, y que el administrador en lugar de ser Afisa -que no tiene experiencia de esto- sea la Agencia Nacional de Vivienda. También pide participar en la comisión que tiene que ver con esta cartera, con cómo reestructurarla y cómo trabajarla -es más, plantea que le interesa que la comisión administrativa que se cobre sea entre un 5 % y un 7 %, si entendimos bien; el fideicomiso es importante que esté no solo para reestructurar las deudas, a fin de darle más posibilidades al fideicomanente de poder actuar con más celeridad; en eso la Agencia Nacional de Vivienda tiene experiencia y por eso el Banco plantea que sea la Agencia Nacional de Vivienda; y el otro problema que plantea es el plazo de aplicación, que en sesenta días es muy difícil que se pueda ejecutar, como está planteado, y pide más tiempo para la creación también de ese fideicomiso, que supongo debe llevar un tiempo.

Si estamos de acuerdo, esto fue lo que planteó el Banco Hipotecario. No sé si faltó alguna pregunta; para mí es del universo nomás que estamos hablando.

SEÑOR FRUGONI (Gabriel).- Esta es una consideración personal; lo hemos manejado, pero lo quiero hablar a título personal, por las dudas.

Me parece que sería bueno que esto tuviera algún tope en cuanto al valor del inmueble. Por ejemplo, US$ 150.000 es un tope razonable; en el Banco la mayoría de los valores están por encima de ese tope, pero esta cifra deja, por lo menos, dos universos bastante diferentes de problemas: una cosa es tener una casa de US$ 200.000 y otra cosa es tener una de US$ 80.000. De vuelta, para hacer foco en los temas sociales.

La intervención de la Agencia Nacional de Vivienda es el tipo de medida que se podría adoptar fácilmente.

SEÑORA ECHEVARRÍA (Casilda).- Lo último que quería decir va en la línea de lo que dijo el economista Frugoni, que si estamos hablando de focalizar en lo que debe ser una preocupación social del Banco Hipotecario parece razonable y lógico que se focalice una situación especial en gente que tiene no solo un crédito pago por mucho tiempo sino también en inmuebles de un costo razonable, que nosotros habíamos estado pensando fuera entre US$ 100.000 y US$ 150.000.

Ciertamente, no estamos hablando de gente de muy escasos recursos; estamos hablando de casas en muy buen estado.

Por eso, comparto lo expresado por el economista Frugoni.

SEÑOR CARELLA (Álvaro).- En relación con el volumen, la capacidad -incluso la obligación- de mantener la información es por un plazo relativamente reciente, con lo cual el número de orden que vamos a dar es un piso sobre el cual tenemos certeza

En los últimos diez años, más o menos, unos quinientos deudores adquirieron el crédito a un tercero; probablemente el número sea superior, porque muchas veces no lo formalizan frente al Banco en la medida en que hacen un contrato entre privados y siguen pagando la cuota por las diferentes redes en las que se puede pagar la cuota del Banco, con lo cual el Banco no tiene manera de enterarse, salvo en el momento que se atrasa y

necesita una reestructura y para hacerla y formalizarla tiene que mejorar la información del crédito o en el momento en que cancelan y quieren hacer la titulación del inmueble.

Nosotros estimamos que en esta cartera no menos de la tercera parte son novaciones en las que el deudor entró después que el Banco ya estaba dando créditos en UI, que son más o menos unos tres mil deudores.

SEÑORA ECHEVARRÍA (Casilda).- Eso en cuanto a lo que nosotros podemos conocer, porque también sucede que se enajenan los inmuebles, la persona sigue pagando el crédito como se paga en los lugares de pago que no identifican a quien paga y por eso esta cifra de la habla Carella podría ser mayor.

Hay un tema del que no se habló acá. El que compra, a lo largo del tiempo ya descuenta lo pagado; no es que se agrega a lo pagado, sino que descuenta lo pagado.

O sea que esa persona no solo no hace diez, quince, veinte o cuarenta años que está pagando, sino que además ya descontó y ya compró más barato el inmueble, y ellos son, por lo menos, un tercio de los deudores en UR.

Sumado a eso está lo que decía el economista Frugoni que la UR no ha sido un problema. Por eso nosotros preferimos focalizar, si se puede, en aquellos que sí hace cuarenta años que están pagando y que además tienen inmuebles de un valor no mayor a US$ 150.000.

SEÑOR DOTTA (Héctor).- Respecto de este último punto que refería a la señora presidenta del Banco, creo que el tema se visualiza bien si se tiene en cuenta que quien compra, por ejemplo, a través de una novación -que no deja de ser una forma de extinción de las obligaciones de acuerdo con la legislación civil o mediante una cesión de contrato de promesa de compraventa en su caso-, en realidad, la obligación que está asumiendo con el Banco es parte del pago del precio que convino con quien le está comprando. Es decir, ese es un precio de mercado, que es el valor y es tanto que le da al vendedor, más el saldo del Banco.

Entonces, lo que sigue pagando es lo que convino libremente, y si quedara la redacción que se aprobó en el Senado, como bien decía la señora presidenta, se estaría, por decirlo de alguna manera, tergiversando la voluntad del legislador de la Cámara de Senadores que estuvo en línea con dar un beneficio a quien viene pagando desde muchos años, no reduciendo el saldo de precio que libremente convino para comprar el bien de que se trate.

SEÑORA ECHEVARRÍA (Casilda).- Hay un aspecto de forma que es muy importante.

En el proyecto de ley se dice que se van a tomar las cuotas al valor de determinada fecha, que es diciembre 2022. Es muy importante decir que no es al valor, sino a la cantidad de UR, porque lo que se paga son UR.

La expresión "valor" puede dar lugar a distintas interpretaciones.

Donde se dice que el crédito se pagará en función de la UR que se paguen en el diciembre 2022.

SEÑOR REPRESENTANTE CERVINI (Walter).- Quiero saber si el Banco tiene información desagregada de ese tercio de deudores que identifica de los nuevos adquirentes, de cuántas corresponden a situaciones familiares, por ejemplo, con hijos o situaciones similares.

¿Cuentan con esa información específica, ya sea porque pidieron reestructura o lo que fuera?

SEÑORA ECHEVARRÍA (Casilda).- Conceptualmente, todos aquellos que superen el plazo original del crédito es porque reestructuraron, y de esos 10.000 que a veces se habla, más o menos 3.000 son pequeños locales, garajes, lo que sea; lo demás son todos familias, pero voy a dar la palabra a Carella para que precise las cifras.

SEÑOR CARELLA (Álvaro).- Para las estimaciones -que no es el deudor original- estamos excluyendo las sucesiones. O sea, no estamos considerando en ese tercio a quienes heredaron del deudor original.

Tampoco estamos considerando las particiones por divorcio. O sea, eso también lo consideramos como parte del deudor original.

SEÑOR FRUGONI (Gabriel).- En todo lo que haya duda el Banco está para asesorarlos. Estamos a las órdenes.

SEÑORA ECHEVARRÍA (Casilda).- Por supuesto, cualquier cosa que quieran nos comunicamos directamente, sin perjuicio de la redacción que nos pidieron.

Con mucho gusto compareceremos nuevamente o enviamos por escrito una propuesta.

SEÑORA PRESIDENTA.- Hemos tomado nota de todo lo que ustedes consideran que hay que mirar con atención.

Estamos intentando ir lo más rápido que podamos. Ustedes ven que los deudores están ahí, nos pidieron ahora atenderlos y lo vamos a hacer, porque nos parece que también tienen que saber que estamos recibiendo a las autoridades.

Con respecto al tema del artículo de las innovaciones -que ustedes dijeron que también tuvieron este contacto con el Banco Central que estaba preocupado por esto-, si se animan a enviarnos antes del viernes -lo digo así porque andamos corriendo- una redacción que contemple el universo que nosotros queremos atender y no otro que no estaba en el espíritu de la ley, se lo agradeceremos.

Estaremos en contacto por cualquier otra duda.

Muchas gracias.

(Se retira de sala la delegación del Banco Hipotecario del Uruguay, BHU)

(Ingresa a sala una delegación del Movimiento de Deudores del BHU y la ANV en Uruguay)

——Primero que nada, bienvenidas.

Estamos sesionando y queremos dejar bien claro en qué situación estamos, porque nos parece importante darles diez minutos para que ustedes se expresen, porque sabemos y tenemos bien claro cuál es su posición, pero nos parecía mal no atenderlos por la expectativa que se había generado de que se votara hoy. Esta es la razón de que los recibamos con una agenda tardía, no es otra, porque después conocer la situación de los deudores, la conocen. Eso es lo que quiero dejar claro; nos parecía que era una mala señal, ya que ustedes habían venido, no atendemos.

Les voy a contar en qué situación estamos nosotros.

El miércoles pasado llegó a Comisión el proyecto, que vino del Senado, que fue votado en el Senado. Lo recibimos, algunos compañeros estaban con posibilidades de votar en el momento, nosotros queríamos mirarlo, leerlo y ver si teníamos algún aporte para hacer, y entonces, por una cortesía parlamentaria, se pensó en pasarlo para hoy. Bien, en la jornada de ayer, el Banco Hipotecario y la Agencia Nacional de Vivienda nos

piden ser recibidos por la Comisión, y obviamente, nosotros no podemos hacer otra cosa que recibirlos para tener la información que ellos necesitan brindarnos. Entonces, el BHU sí podía hoy, porque habíamos tratado de agendar a todo el mundo para hoy, la ANV viene el 15, es decir, en nuestra próxima reunión, y allí vamos a tener todos los elementos. Hicimos algunas consultas también que nos parecía importante tener, de la que estamos a la espera, y ahí vamos a definir la situación. Lo que quiero que quede claro es que no es la última reunión en la que se puede votar, no lo tomen de esta manera; nosotros funcionamos hasta el 15 de diciembre, es decir que este año va a estar resuelto, no sé si se va a resolver mañana o pasado, el día 15 se va a reunir la Comisión, porque es nuestra obligación escuchar también las voces del Poder Ejecutivo, estamos obligados y además es de responsabilidad política hacerlo. Y tampoco hay ninguna intención de que no salga nada, eso también quiero que les quede claro. Hay algunas cosas que se modificaron en el momento en el Senado, que pasó a cuartos intermedios, que han generado algún problema por lo que tenemos que ver si la ley termina no siendo inaplicable, ¿de acuerdo?

Entonces, como es nuestra responsabilidad trabajarlo, lo vamos a trabajar, y el espíritu de la Comisión no es dejar esta ley encajonada. Entiendo la expectativa que tienen, entiendo que creían que era el miércoles pasado, pensaron que era este, todo hemos recibido mensajes de ustedes, todos; siendo la presidenta de la Comisión -lo digo con total sinceridad-, no es que no los recibiera, me parecía que no estaba bien que contestara porque represento a toda la Comisión, así que las disculpas a los que me escribieron y no les contesté, porque me parecía que la Comisión es la que tiene que debatir y discutir este tema lo mejor posible. La intención de esta Comisión sigue siendo votar lo que ya votó el Senado; ahora, hay algunas cosas de orden jurídico o de aplicación de la ley de las que nos están alertando las autoridades y que nosotros tenemos que mirar, revisar para no cometer errores que después sean perjudiciales, inclusive, para los que se supone queremos contemplar. Dicho esto, les damos la palabra.

SEÑORA ROSAS (Rosemarie).- Buenos días.

Soy integrante del movimiento que ustedes ven ahí afuera y que ya todos conocen.

En realidad, venimos con el mismo espíritu que hemos tenido durante doce años, sobre todo en los últimos tres años, que es un espíritu de colaboración. Durante estos tres años hemos trabajado diría que codo a codo, cabeza a cabeza, con los distintos legisladores, porque como ustedes saben, se han presentado diferentes proyectos de distintos grupos políticos, tanto en legislaturas anteriores como en la presente, y en todos hemos siempre dicho: "Bueno, no es lo que queremos, no es lo que buscábamos, no es nuestro reclamo inicial, pero vamos a buscarle una solución, vamos a aportar, vamos a dar nuestro punto de vista y aportar para avanzar".

También nos reunimos con el Ministerio de Economía y Finanzas varias veces, todo octubre, noviembre y diciembre del año pasado; no hemos reunido con la ANV muchísimas veces, con su presidente tenemos una excelente relación. Lamentablemente no lo hemos podido hacer con BHU, pero porque no se nos ha dado la oportunidad, nada más. Creo que este grupo siempre ha colaborado y ha tenido el espíritu de que esto salga, no de una manera perfecta ni buscando que se contemplen nuestros únicos intereses, porque sabemos que hay intereses de otras partes que son tan importantes como los nuestros o que hay que contemplar tanto como los nuestros, sino que se haga lo que mejor se pueda. Cuando los proyectos fueron cambiando a lo largo de estos tres años, fuimos adaptándonos y fuimos diciendo "Bueno", hasta que en un momento se nos

dijo: "Hasta acá podemos, esto es lo que podemos". Ahí dijimos: "Bueno, si esto es lo que se puede, bienvenido sea".

Básicamente, lo que le vemos a este proyecto como beneficioso es que nos da una certeza, una certeza desde muchos puntos de vista, una certeza de finalidad de pago del crédito, una certeza de qué intereses vamos a pagar, una certeza de cuáles son las condiciones en que vamos a pagar y una certeza de cuáles son las reglas del contrato que vamos a tener, cosa que hoy no tenemos. Sabemos que antes de nosotros estuvieron las autoridades del BHU, y lamentablemente sabemos lo que dicen porque lo hemos escuchado en todos los medios de prensa, lo hemos leído en las actas que han ido al Senado; durante tres años hemos disecado a su disertación punto por punto y refutado punto por punto, cosa que no se nos ha dado, lamentablemente, la oportunidad de hacer de la manera en que podríamos, porque quizás alguna de las dudas que ustedes tengan en el día de hoy partan de información errónea. Nosotros no tenemos dinero para hacer consultas en grupos consultores importantes, la información que tenemos es de haber caminado este país durante doce años; de haber visitado cada uno de los complejos, como Millán y Lecocq; de haber ido a los CH allá, en Chimborazo; de haber ido al interior, a Salto, a Maldonado, y de recorrer y escuchar a la gente

Entonces, cuando vemos que hay un informe en el que se nos dice que la diferencia entre la UI y la UR, si bien se compensa a lo largo del año porque los años hacen que se compense, o reconocen -como reconoció CPA Ferrere- que hay un desfasaje entre el aumento de la UR y la UI que se compensaría con el interés, pero vemos que nos ponen que la UR tiene un interés de 4 % y la UI tendría un interés de 6 %, decimos: "Si partimos de premisas erróneas, las conclusiones van a ser erróneas". No hay en todo este grupo nadie, pero me animo a decir que nadie, y tengo acá más de cincuenta recibos que así lo acreditan, que tenga un interés del 4 %, no existe; el interés promedio nuestro es de un 6, un 7, tenemos de un 8, de un 9 y hasta de un 12 %. El interés de buen pagador -que lo tiene ella, por ejemplo- es del 5,8 %. Esta señora sacó su crédito; es funcionaria municipal de Montevideo y se le descuenta del sueldo desde el primer día hasta el de hoy. O sea, jamás ha tenía un atraso, jamás ha tenido una refinanciación, jamás ha tenido nada; el interés de buen pagador es del 5,8 %, en esas circunstancia. Su sueldo ha variado con las variaciones de los sueldos, obviamente, pero no ha habido un marido enfermo, ni un divorcio, ni nada que haya alterado la circunstancia del préstamo, ha sido siempre lo mismo. Cuando empezó a pagar, lo que implicaba la cuota en su crédito era el 24 % de sus ingresos; hoy está en el 37 %, y tiene hecho todo un cuadrito estudiado mes por mes, porque como le descuentan del sueldo, tiene todos los recibos con el descuento. Lo que plantea ella, como tantos otros, es: cuando llega al 40 %, tiene que pedir una refinanciación porque no vive; tiene dos hijos, ¿con qué le da de comer a sus hijos? Nosotros somos la camada joven de este grupo, por eso somos las que nos movemos; imagínense, yo tengo sesenta y tres años, y somos la camada joven. La mayoría tiene de setenta años para arriba, muy para arriba.

Entonces, si le damos a consultoras importantes información errónea, las conclusiones van a ser erróneas.

Después, nos meten cucos: "Bueno, pero si les damos la solución a los de UR, van a pedir los de UI; moralmente atacamos el crédito. A ver, BHU a lo largo de los años ha hecho, no por ley, pero sí administrativamente, varios beneficios de pago contado -y tenemos todo lo que lo acredita-, que ha permitido en distintas circunstancias variar el contrato original -que tanto se dice de la importancia de respetar los contratos originales- y nunca ha pasado nada, no ha tenido un juicio ni de los que pagaron ni de los que no pagaron ni de los que están al día; no existe, nunca ha existido eso. Hoy nos encontramos en una situación sumamente delicada, aun frente a ustedes. ¿Por qué?

Porque respetamos mucho esta Cámara, como respetamos a cada uno de ustedes, porque a la mayoría de ustedes -yo que soy del interior- los vemos en la calle, son nuestros vecinos, los encontramos en el almacén, los encontramos en la escuela de nuestros hijos o de nuestros nietos, como en mi caso. Entonces, nosotros los votamos ¿Pero qué es lo que nos pasa? Sabemos que su función es importante, sabemos que meten un montón de horas y que tienen temas importantísimos -lo vemos en la prensa- que hace semanas que vienen discutiendo: Casa de Galicia, de la Caja Profesional. Los vemos que buscan una solución y vuelve a la Comisión y vuelve para a votarse, pero nosotros -ustedes nos dicen: "Tenemos tiempo"-, de verdad, ya no tenemos tiempo, hay gente que tiene más de cuarenta años pagando y que está viendo, después de que se vote la ley, para esos seis meses que le quedan -según dice la ley-, cómo los paga para poder llegar sin perder la casa antes. Hay gente que terminó su crédito original y el Banco Hipotecario y la ANV los están intimando para que firmen convenios de pago por los colgamentos, y ya presentaron una, dos y tres cartas, y les dicen: "Bueno, no va más; tienen que firmar por los colgamentos".

Ahora ¿qué pasa? Hasta los setenta y cinco años, les financian. Entonces, tienen una deuda de colgamentos que, de repente, te la financian en tres, cuatro o cinco años, y no la pueden pagar. Entonces, gente que pagó durante cuarenta años de su vida, y de repente se encuentra con que ahora está a un paso para tener su casa, y la diferencia está entre: sale la ley y no pago más, o no sale la ley y yo pierdo la casa porque no puedo firmar el convenio para pagar los colgamentos. Estamos en esas circunstancias. Y créanme que solamente nosotros sabemos la universalidad de casos que hay en esto, porque es tan complejo, hay tal variedad de casos, que solamente podemos saber quienes hace diez o doce años que estamos escuchando uno a uno: "Yo saqué en tal año, me pasó tal cosa". Se nos ha hablado muchísimo, y lo hemos hablado con Bergara, que también nos decía: "Pero tiene que haber una solución administrativa y no por ley". Y nosotros le decíamos: "Vamos a ser sinceros; hace doce años que buscamos el caso a caso, y nunca se dio y nunca se va a dar, porque es imposible tratar caso a caso las 24.500 familias, máxime cuando desde el 2008 para atrás la información no está sistematizada, no está en una computadora". Entonces, ¿adónde van a ir a buscar el caso a caso, a una carpeta así como está, llena de papelitos, que tiene que haber un funcionario -que ya están todos jubilados por veteranos- nuevo a interpretar qué dice cada uno de esos papelitos y qué significan, con códigos que no entienden, porque es lo que nos pasa continuamente?

El banco dice: "Todas las personas que tienen problemas vienen y plantean una solución y se la damos". "Sí, claro; le alargamos los años, le achicamos la cuota". No es cierto.

La gente que está afuera va a buscar la solución al Banco, porque ya no puede pagar la cuota, porque están jubilados, porque la UR ha subido desmedidamente.

Lo le dicen es: "Bueno, ponga a su hijo en garantía. Traiga los ingresos de su familia". Y ellos me dicen: "Mis hijos tienen sus casas, sus préstamos. ¿Cómo les voy a meter yo ahora a pagar una cosa que terminan vendiendo?".

Entonces, como dijimos en algún momento, no somos números, somos personas y somos 24.500 familias, no personas, no somos créditos solamente. Somos personas que contratamos con un banco del Estado, que era un banco social y que cuando contratamos era con lo único que teníamos para contratar, porque no había dónde sacar un crédito y era en UR, porque no teníamos otra opción.

O sea, nosotros no elegimos el banco ni en qué moneda contratábamos; era la única posibilidad que teníamos.

No hay créditos que vengan después del 2000, porque no hay más.

¿Yo hago una sola pregunta que nadie me contesta? Si la UR es tan fantástica y tiene tantos beneficios, ¿por qué no se presta más en UR? ¿Por qué solamente se presta en UI, tanto en la banca pública como en la banca privada? ¿Qué tengo que pensar? ¿Que los bancos quieren perjudicar a sus clientes dándoles un índice de reajuste que es más desventajoso que la UR? Creo que no, que si se empezó a prestar en UI y se presta hoy en UI es porque se entendió perfectamente que la UR no está funcionando, menos para lo que fue creada en 1968, que era para proteger a las personas que contrataban en esa modalidad.

Entonces, entiendo perfectamente que ustedes tienen que recibir a todos los organismos y escuchar la versión del Poder Ejecutivo; lo entiendo. Creo que el Poder Ejecutivo ha sido bastante claro en todas sus manifestaciones, porque el presidente lo ha dicho reiteradas veces, incluso ante a la Asamblea General, y el Ministerio de Economía y Finanzas también. Nosotros nos hemos reunido meses con ellos; como dije, octubre, noviembre y diciembre del año pasado trabajamos con ellos. Se llegó a ese proyecto después de depurarlo y contemplar todas las necesidades.

En su momento el Frente Amplio planteó que no se podía desproteger económicamente al Banco Hipotecario del Uruguay; en el intermedio a que se refería la diputada fue lo que se contempló. En principio, el proyecto que se presentó en el Senado no era así, y se contempló que el Banco Hipotecario siguiera percibiendo los créditos que hoy está percibiendo.

La Agencia Nacional de Vivienda también fue contemplada, porque también percibe el 100 %, en dos grupos distintos -el 80 y el 20-, pero va a percibir todo lo que nosotros pagamos.

Por lo que tenemos entendido -por fuera, porque ustedes saben que acá "todo se sabe", como dice el programa- el problema está en que la Agencia Nacional de Vivienda quiere la administración que hoy la tiene Afisa. Yo entiendo todo eso; nosotros lo entendemos, pero entiendan también ustedes. Usted dice: "Trabajamos hasta el 15 de diciembre", sí, pero si se le modifica algo al proyecto, vuelve al Senado y también debemos tener en cuenta los tiempos del Senado.

Entonces, sentimos que estamos siendo rehenes de una situación, porque ustedes tienen el proyecto hace una semana; es respetable y yo agradezco todo lo que han hecho en una semana y esta oportunidad, pero la Agencia Nacional de Vivienda no lo tiene hace una semana. La Agencia Nacional de Vivienda ya habló de todo el proceso antes y el 13 de octubre se votó en el Senado y la Agencia Nacional de Vivienda sabe que estaba votado el 13 de octubre.

Entonces, todas estas cosas nosotros las estamos pagando con angustia, con nervios, con incertidumbre de saber cuál va a ser nuestro futuro, el de nuestras casas y el de nuestros créditos, y ellos -no ustedes- en este mes que pasó podrían no haberlos obligado a ustedes a estar a último momento viendo qué hacemos con esto y qué hacemos con lo otro, porque hubo tiempo para eso.

Es más, nosotros -de atrevidos- hemos hecho propuestas por fuera para buscar una solución, siempre aportando, colaborando.

Ahora nosotros somos rehenes de que dos organismos -la Agencia Nacional de Vivienda y Afisa- conversen y vean a qué se puede llegar

Es así de sencillo: que se vote el proyecto como está y después se vote una ley modificativa cambiando solo el artículo 1º, un solo artículo.

Yo sé que a nosotros no nos afecta eso. Es más, yo hasta cierto momento estuve de acuerdo con que fuera la Agencia Nacional de Vivienda la que administrara, por múltiples motivos, pero para nosotros ahora ya es tarde, porque ya no sabemos si el Senado va a tener la disposición de volver a tratar este tema antes del 15 de diciembre, y hay un montón de circunstancias de gente que vive el día a día, minuto a minuto, y no tiene más.

Recién escuché cosas que no había escuchado nunca: la aplicabilidad de la ley. Nosotros pedimos por favor que si podemos colaborar -porque hemos colaborado en todo-, que se busque la vuelta, porque no sé cuál puede ser la falta de aplicabilidad de la ley; lo desconozco, pero supongo que si fue estudiado por todos los partidos en el Senado, por el Ministerio de Economía y Finanzas y por todos los operadores, habrán visto que se puede aplicar. Yo quiero creer eso por lo menos.

Entonces, en principio, agradecemos a la Comisión el esfuerzo que se está haciendo, porque sé que ustedes están trabajando muy forzadamente y -no sé cómo decirlo- "de atrás" o con toda la presión, sabiendo que los plazos se terminan, porque por más que digamos que tenemos tiempo, los plazos se terminan, son finitos.

La semana que viene es la última semana que tienen sesión en noviembre y nos queda solo diciembre, y en diciembre si el proyecto tiene que volver al Senado no sé ni cómo irá. Es una realidad.

Lo que pedimos encarecidamente es que vean la posibilidad de votar el proyecto como está, con el compromiso político -o como ustedes lo organicen; yo no sé cómo se trabaja en su ámbito- de modificar la norma después. En principio, pedimos que nos den la tranquilidad de que la ley estará votada. Esa es nuestra tranquilidad, la de ellos; a nosotras tres no nos cambia la ley, porque las tres estamos en la misma situación de buenas pagadoras, nos baja un poco el interés y punto. No es un gran cambio que tengamos ninguna de las tres, pero para la gente es la vida, para muchos es la vida, y el proyecto tiene grandes beneficios: tiene el beneficio de la certeza, tiene el beneficio de la igualdad, porque cuando se separó el Banco Hipotecario del Uruguay de la Agencia Nacional de Vivienda hubo una gran masa de créditos que se pasó a la Agencia Nacional de Vivienda, algunos con muy buen criterio y otros porque se pasaban edificios enteros, con la injusticia de que en un mismo edificio había gente que estaba el día y gente que era sumamente morosa, que tenía 40 % de morosidad. A esa gente muy morosa se le dio beneficios, se le hizo quitas, se le refinanció el crédito y se hizo un nuevo crédito en UI y a los buenos pagadores se los dejó en UR; algunos de los deudores en UI hoy terminaron de pagar y estos sobreviven.

Entonces, los que quedaron en Banco Hipotecario del Uruguay tienen un trato, los que fueron a la Agencia Nacional de Vivienda tienen otro, y dentro de la Agencia Nacional de Vivienda hay una gama enorme de situaciones.

Si todos pasamos ahora a un fideicomiso vamos a tener todos la misma situación, y esa igualdad es otro de los grandes beneficios que vemos en este proyecto: la certeza, la igualdad el poner un fin, reglas claras, saber dónde estamos parados; eso para nosotros son los grandes beneficios de este proyecto.

SEÑOR REPRESENTANTE CASARETTO (Federico).- Primero que nada, agradezco que hayan venido.

La expresión de recibirlos después de haber hecho la solicitud de entrevista anoche y estar hoy acá sentados demuestra la voluntad de toda la Comisión en este tema.

En segundo lugar, creo que este es de los pocos temas donde no tenemos distintas visiones respecto de la urgencia.

Todos tenemos como único punto de tratamiento en esta Comisión este proyecto de ley. Hoy estamos postergando todos los temas que la Comisión tiene para abocarnos a esto.

Es cierto que las sesiones ordinarias son hasta el próximo miércoles; que tenemos disposición de generar sesiones extraordinarias, también es cierto. Que conocemos que si esto tiene cambios va al Senado, lo conocemos, y que no vamos a arriesgar cambios si sabemos que el Senado va a hacer fracasar este proyecto, también lo tenemos presente.

Por lo tanto, hay cosas que ustedes dijeron que tienen razón de lo que piensan de los cambios y hay otras que dijeron que no se han planteado. No nos corresponde a nosotros abrir el proyecto en lo que estamos ahora, porque no nos conduce a nada. Lo que sí queremos transmitir es que ya que existe una voluntad -y ustedes lo han dicho-, primero, del presidente, comprometiéndose -lo cual nos compromete, en primer lugar, a los socios de la coalición-, pero también la voluntad de la oposición en buscar una solución, porque nos pasa como tu decías: en cada boliche, en cada escuela, nos encontramos todos los días y todos los días nos llueven mensajes y somos tremendamente conscientes de esta realidad, y no te quiero poner en el lugar que estamos nosotros, en la presión que tenemos nosotros de querer resolverlo ya.

Ahora, queremos resolver algo que sea efectivo, no un saludo a la bandera para que ustedes se vayan contentos, nos aplaudan acá afuera y que dentro de tres meses vayan a hacer la operativa y se encuentren con dificultades. Y eso creo que estamos a un paso de resolverlo, porque es cierto que este proyecto se construyó de consenso, es cierto que se construyó en base a una voluntad política, pero también es cierto que después que desfilaron un montón de organismos y constataron arriba de un papel lo que ustedes presentaron como colaboración, lo que el Estado aportó, lo que la oposición colaboró, en el momento que sale el proyecto y llega acá, hay diferencias que pueden hacer dificultosa la aplicación.

¿Esto quiere decir que no se va a votar? ¡No! Estamos compelidos a votarlo y que antes del 15 de diciembre culmine el trámite parlamentario, en Diputados y Senado. Nosotros no vamos a dar ningún paso sin hablar con los senadores, pero también tenemos la obligación -como decía la señora presidenta- de escuchar razones, algunas que nos van a entrar por un oído y nos van a salir por otro -porque obviamente cada institución defiende sus intereses-, pero hay otras que son de recibo para beneficio de ustedes.

Entonces, lo que creo y ratifico en todo lo que dijo la señora presidenta es que la voluntad está intacta, pero no podemos saltearnos -y tenemos derecho como Cámara de Diputados, donde hay noventa y nueve legisladores, a tomarnos unos días para tratar un tema que lleva cuarenta años y que la otra Cámara estuvo años para tratarlo- y debemos tener nuestra propia instancia para escuchar a quienes vienen a plantearnos estas cosas, como ustedes, cuya opinión tenemos más que clara y queremos solucionar su situación.

La voluntad está, y me animo a decir que vamos a llegar a buen puerto, pero estamos en la orilla, llegando y cruzando la peor tempestad, el río, la profundidad, el remolino y estamos llegando a la orilla.

Entonces, me parece que debemos llegar firmes, pero no sea cosa que por una semana o diez días -que para ustedes es muy importante- vayamos a tenerlos el año que viene desfilando, porque las cosas no funcionan, cuando nosotros estuvimos advertidos de que había cosas que no funcionaban.

Yo era uno de los que el miércoles pasado exigía, junto con otros legisladores, "¡Que se vote hoy!", y hoy me doy cuenta, frente a algunas cosas que han surgido, que

habríamos cometido un error, y eso no quiere decir que el proyecto no vaya a salir ni que vaya a tener cambios sustanciales, sino cambios que hacen a la aplicabilidad y que son beneficiosos para ustedes. Esa es mi visión.

Entonces, la semana que viene vamos a escuchar a la Agencia Nacional de Vivienda; lástima que no pudo venir hoy, porque queríamos recibir a la Agencia Nacional de Vivienda hoy a la hora 10, al Banco Hipotecario del Uruguay a las 10:30, a ustedes y ya de repente hoy tomar una decisión. No lo pudimos hacer, pero si hay que celebrar otra sesión el 22 y otra el 29, la vamos a hacer, y si hubiera que reunirnos fuera de los miércoles, lo vamos a hacer.

Todavía quedan quince días de diciembre para sesionar, pero hay una voluntad -hablo primero como partido y también como coalición- del presidente, que nos dijo que hay que buscar una solución a esto y ustedes lo conocen. Además, hay un compromiso público que nosotros tenemos que acompañar.

También nos condiciona la unanimidad del Senado, pero el Senado no tuvo algunos elementos, porque hubo organismos que no comparecieron; tú tienes razón en lo que dices de que pasó tiempo, que podían haberlo hecho. Sí, todo eso, pero es mirar para atrás; la realidad que tenemos hoy es que hay un proyecto y tenemos que sacarlo en veinticinco días y vamos a tratar de sacarlo y creo que estamos todos contestes con eso.

La presidenta es de nuestro respeto; obviamente no es de nuestro partido -por acuerdos políticos le toca presidir-, pero lo que quiero transmitirles es que en esto hay una voluntad compartida por todos los partidos de saber cuál es la realidad y de tener la voluntad de solucionarlo.

Era cuanto quería transmitir.

SEÑORA PRESIDENTA.- Simplemente, quiero aclarar que todo lo que ustedes plantearon no está en discusión; no volvimos al punto cero. Son otras cosas mucho más administrativas y de aplicabilidad de la ley. En eso quiero dejarles certeza. No están en discusión los cuarenta años ni los treinta.

(Diálogos)

——Por lo menos, vamos a estudiarlo.

Nos vinieron a alertar; lo estudiaremos. No son cambios de fondo con lo que ustedes están esperando. Eso es lo que quiero dejar claro. No está en discusión.

Lo digo que para que se vayan tranquilos.

SEÑOR REPRESENTANTE VEGA (César).- He escuchado con mucha atención.

El señor diputado Casaretto se compromete, y yo me sumo, porque entiendo lo que significa para la gente su casa, su vivienda.

Evidentemente que no puedo ser una persona que entienda todo lo que está escrito acá. Ustedes tienen mucho más asesores, son partidos más grandes, y está bien. Yo me voy guiando por lo que escucho.

Cuando el proyecto dice Agencia de Vivienda en un 80 % y Agencia Nacional de Vivienda en un 20 % le tuve que preguntar al señor diputado Cervini, pero sí hay cosas que entiendo también por haberlas vivido.

Como decía el diputado Casaretto, de las cosas que dijo el Banco Hipotecario, como que la UR no ha sido un problema, me entró por una oreja y me salió por la otra, y en lo que sumó el Banco Hipotecario del Uruguay hoy, no sé si sumó o no sumó, lo que sí sé es que defendió muchísimo, no al Banco Hipotecario, probablemente, si no los cargos

que ellos ocupan en el Banco Hipotecario. Esas cosas quiero que vayan contando, porque voy a escuchar con muchísimo respeto.

Le pregunté -no contestaron, pero para mí que se olvidaron- qué pasó que no pudieron intervenir en el Senado, y espero que la Agencia Nacional de Vivienda aporte alguna cosa en ese sentido, porque también me estoy dando cuenta de que los deudores, o quien sea que esté de ese lado, no tiene por qué pagar por los errores que se cometen acá.

Yo quiero confiar en que lo que vino del Senado por unanimidad -por eso yo me sumé a los compañeros que querían votar la vez pasada de manera inmediata- surgió del trabajo que hizo el Senado.

Bueno: celeridad al máximo, que está demostrando la Comisión que la tiene. Ojalá que hubiéramos recibido hoy a la Agencia Nacional de Vivienda; se la recibirá la semana que viene y se decidirá qué hacer.

Y ojalá que lo que podamos sumar en esta Cámara de Diputados en esta Comisión no sea en perjuicio de ustedes.

Muchas gracias.

SEÑOR REPRESENTANTE CERVINI (Walter).- Bienvenidos los representantes de este movimiento.

Me interesa transmitirles que, al igual que mis compañeros, el objetivo de lograr una solución está presente en la Comisión. Es un tema donde les puedo trasmitir -al igual que lo hizo el diputado Casaretto- que estamos todos con ese acuerdo de llegar a la solución.

Hay cosas prácticas y de funcionamiento que no las podemos saltear y con estos tiempos que estamos teniendo lo estamos haciendo de la manera más eficiente posible. Nos hubiera resultado óptima la concurrencia de la Agencia Nacional de Vivienda, pero por un tema de agenda de ellos no se pudo, y los tendremos en la próxima reunión.

Queremos también transmitir a ustedes la tranquilidad de que acá no se está discutiendo el objeto final, el objetivo que se busca, sino que, por lo contrario, esta asesora -que les quiero contar que trabaja de una forma muy particular, porque por más que tengamos representantes de distintos partidos políticos, siempre en las preocupaciones sociales nos comprometemos mucho y tratamos de buscar soluciones, y hemos conseguido cosas en acuerdo- está buscando algunas salidas que entendemos que pueden mejorarles a ustedes mismos.

En ese camino nosotros no podemos dejar ir una oportunidad como esta.

Incluso, hoy de mañana hablaba con el senador Coutinho, con quien hemos trabajado el tema, y le transmitía que sí, que lo queremos sacar.

Y lo que dijo el diputado Casaretto fue tal cual: nosotros también teníamos intenciones de votar el proyecto el miércoles pasado, pero tampoco podemos desconocer la solicitud de la Agencia Nacional de Vivienda y del Banco Hipotecario del Uruguay en la Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente, al igual que lo hicieron ustedes, que son delegaciones de los que están padeciendo el problema.

La Comisión está comprometida, está trabajando. Reafirmo lo que dijo el diputado Casaretto. Si para que el proyecto salga de mejor manera es necesario hacerle alguna modificación, será en acuerdo con los senadores que tenemos en la otra Cámara. Por más que le hagamos alguna modificación, si no tenemos la seguridad de que el proyecto tendrá una pronta resolución cuando viaje desde esta Cámara, no estaremos logrando el objetivo. En ese caso, se verá cómo votamos separado y qué hacemos para llegar a una

solución. Si llegado el momento no hay compromiso en el Senado -lo digo a título personal, pero hablo por la bancada del partido Colorado; sé que todos los diputados tienen esa preocupación y lo van a trabajar-, no lo enviaría y lo votaría como está.

Quiero transmitirle que tengan esa tranquilidad para que lo puedan comunicar a todos. Sabemos los esfuerzos que hacen ustedes y no nos gustaría que quedaran en una nebulosa de dudas, tal como lo han tratado de transmitir muy bien la presidenta y los diputados.

Les agradezco la presencia.

SEÑOR REPRESENTANTE ONETTO LINALE (Gonzalo).- Soy representante por el departamento de Río Negro.

Yo no soy miembro de la Comisión de Vivienda pero estoy aquí por dos motivos. Soy uno de los diputados que, si bien no integramos la Comisión, estamos compenetrados con este tema por dos motivos. Uno de ellos es porque todos tenemos vecinos en nuestro departamento que tienen el mismo problema que ustedes. El otro es porque compré mi casa siendo ahorrista del Hipotecario. Me emocionaba cuando la escuchaba a ella decir: yo fui uno de los privilegiados que tuve la opción de comprar el resto, pagando adelantado y tuve el beneficio de un ahorro muy importante. Pero la mayoría no lo pudo hacer.

A veces, se cambian cosas que benefician a unos, por ejemplo, a los que tuvimos la opción de pagar contado en ese momento. Compré la casa en el año 1991 o 1992. En aquel momento, esa era la única manera que tenía de acceder a un crédito hipotecario para comprar la vivienda con un fin social. Ese era el objetivo con el cual, originalmente, debía cumplir el Banco Hipotecario.

Quiero transmitirles que no solo los diputados que integran la Comisión -y que se están tomando esto con muchísima responsabilidad- sino que el resto de los diputados -y estoy seguro de que los senadores también- estamos poniendo este tema arriba de la mesa con una importancia suprema y se le va a dar atención que se debe. Pero ustedes deben entender que hay veces en las que uno se tiene que cuestionar ciertas cosas para dar la mejor solución y que no sea una solución de momento -como decía el diputado Casaretto-, que mañana implique una complicación. No queremos que mañana vayan a golpearnos la puerta para decirnos: "Ustedes hicieron algo para dejarnos contentos, pero no ha sido una solución definitiva".

Todos estamos poniendo todo de nosotros para que esto salga adelante. Como dijo el diputado Cervini, la idea es aprobarlo. Si los diputados de la Comisión tienen dudas de lo que pueda suceder en el Senado y entienden que el proyecto se pueda complicar, seguramente se saque esto adelante y después se verá cómo se soluciona lo que no es solucionable en este momento.

Esto es lo que quería decir.

SEÑORA PRESIDENTA.- Todos hemos expresado -los que estamos aquí sentados lo hemos conversado- que todos estamos de acuerdo. Inclusive, la diputada Carmen Tort, que no habló, pero que se muere por hablar… ¿Vas a decir algo?

SEÑORA REPRESENTANTE TORT GONZÁLEZ (Carmen).- Sí.

SEÑORA PRESIDENTA.- Adelante.

SEÑORA REPRESENTANTE TORT GONZÁLEZ (Carmen).- Quiero decir que no hablé con el Banco Hipotecario, tampoco lo voy a hacer ahora. De más está decir que ustedes ya saben cuál es mi opinión y mi batalla.

SEÑORA PRESIDENTA.- Lo primero que decimos es que el espíritu de la ley no es lo que está en discusión. Quiero que eso les quede claro. Hay algunas cosas que parecen complicadas, sobre las ahora vamos a trabajar y conversar.

Obviamente, todos nosotros tenemos representantes de nuestros partidos en el Senado; no somos seres independientes. Acordamos que cada uno de nosotros hablara con sus respectivas bancadas, para estar seguros. Además, hay cosas que vienen del Senado a nuestra sesión, se las vota como grave y urgente, y las votamos en el momento. Quiero que les quede claro que no hay dificultad cuando hay una decisión política.

Quédense tranquilos. Estamos a las órdenes. Vuelvo a decir que el próximo miércoles viene la ANV. Nosotros vamos a estudiar un poco los planteos que nos hizo el BHU. Me temo que la ANV tiene las mismas dificultades; ustedes estuvieron en conversación con ellos. Todos nos preguntamos por qué no vinieron antes, pero no lo podemos resolver hoy. Lo cierto es que por nuestra responsabilidad política también debemos recibir al Ejecutivo; no podemos no hacerlo; estaría muy mal.

Por lo tanto, les pedimos un poco de paciencia, pero quiero que les quede bien claro que no está en cuestión el espíritu de la ley.

SEÑORA ROSAS (Rosemarie).- Nosotros tenemos claro el trabajo que están haciendo; lo agradecemos y lo resupervaloramos porque sabemos que es una marcha reforzada.

Les pedimos encarecidamente -sé que lo van a hacer porque lo tienen claro, pero lo reitero porque sentimos la necesidad de decirlo- que no quedemos como rehenes de situaciones que, de repente, se pueden arreglar por fuera de la ley, con un reglamento o con algún otro tipo de opción. Les pedimos que hagan todo el esfuerzo posible para que el proyecto se concrete en ley. A partir de ahí estará nuestra tranquilidad. Entenderemos y respetaremos si después tenemos que esperar seis meses, que haya un reglamento o que se modifique. También entenderemos si hay que esperar un poco más para que se aplique, pero nuestro desvelo es que sea ley. Hemos esperado mucho tiempo y han sido muy largas las prórrogas. Si el problema es el funcionamiento de ANV y BHU, no podemos ser rehenes de sus funcionamientos. Nosotros no tenemos la culpa de eso y no nos pueden dar una solución que nos deje como rehenes de eso. Hay que buscarle una solución que esté por fuera, ya sea a través de la reglamentación, convenios o acuerdos. Yo no sé cuál sería la alternativa; eso nos excede. Les pedimos que hagan lo máximo; sé que lo van a hacer y además lo han dicho.

Ustedes no saben lo que es escuchar esto todos los días. Ustedes lo hacen algunos días. Esos que están afuera son algunos. Es angustiante; para mucha gente, el día a día, es muy angustiante.

SEÑORA BAS (Gimena).- Integro el grupo de deudores.

La compañera ya explicó cómo es el tema. Quiero agradecerles por el trabajo, porque nos vamos más tranquilas. Representamos gente añosa, complicada, que entró a un banco social y les cambiaron las reglas de juego. Hoy, si están ante una situación complicada de enfermedad o falta trabajo solamente tienen una reestructura por la que pagan unos pesos menos en su cuota, pero se extienden muchísimo.

Yo pienso que cuando hablamos de la vivienda tiene que ser otro el trato y no el que se les ha dado a estas familias. Se trata de gente laburadora, trabajadores independientes, gente de clase media que busca tener su techo.

Les agradezco. Yo, y pienso que también mis compañeras, nos vamos muy tranquilas al saber que de aquí va a salir todo el esfuerzo posible para subsanar esto. No queremos la casa de arriba; queremos pagar, pero algo que se pueda, algo que tenga fin. Este proyecto nos representa muy bien porque le vemos el final a esa deuda que para nosotros no tiene fin.

Reitero mi agradecimiento a todos por todo. Como dijo mi compañera, estamos a las órdenes para lo que necesiten.

SEÑORA PRESIDENTA.- Tranquilas; vamos a seguir trabajando fuerte para resolver algunas cosas que es mejor que estén en la ley. Intentamos que la ley salga para que se pueda aplicar. De no ser así, la angustia va a seguir, y eso nos preocupa.

SEÑORA REPRESENTANTE BARREIRO (Gabriela).- Saludo a la delegación.

No iba a intervenir porque me siento representada por todo lo que han dicho los compañeros de la Comisión, pero entiendo que es bueno darles tranquilidad; ese también fue el espíritu al recibirlos. No nos parecía correcto dejarlas con la incertidumbre acerca de lo que va a pasar. Por ello todos dijimos de recibirlas, escucharlas y explicarles qué estaba sucediendo.

También quiero decirles que tengan la tranquilidad de que todo lo que nosotros podamos hacer -ya lo dijo el diputado Casaretto y yo lo repito- en sesiones extraordinarias, lo vamos a hacer. Si es posible, coordinaremos -como lo han hecho desde el Senado con Diputados- que el proyecto se trate de manera urgente. Como ustedes saben, este proyecto, así como otros, son prioritarios para nosotros.

Como dijo la presidenta, si podemos, mejoraremos en algo el proyecto, en beneficio de quienes están organizados en este momento. Yo estoy del Período pasado; no sé cuántas delegaciones recibimos ni cuántos proyectos de ley se encajonaron; ustedes lo saben. Algunos compañeros que lideraban el proyecto ya terminaron de pagar y no vinieron. En esta Legislatura nosotros recibimos ahorristas del Banco Hipotecario; creo que en una de las reuniones terminamos todos llorando. La sensibilidad la tenemos; la solución la vamos a tener.

SEÑORA PRESIDENTA.- Muchas gracias.

Estamos a las órdenes.

Se levanta la reunión.

